

Exposé

Zweifamilienhaus in Dautphetal - Friedensdorf

Zweifamilienhaus in Dautphetal - Friedensdorf



Objekt-Nr. **OM-300310**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **298.000 €**

Ludwigstraße 20
35232 Dautphetal - Friedensdorf
Hessen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	717,00 m ²	Badezimmer	3
Etagen	3	Garagen	2
Zimmer	9,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	229,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Zweifamilienhaus befindet sich auf einem sehr schönen großen Grundstück.

Die dreistöckige, derzeit leerstehende Immobilie verfügt über 2 Wohnungen.

Das Haus wird betreten durch einen geschlossenen Vorbau.

Durch das breite Treppenhaus gelangt man in die Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss mit Küche (2015 neu eingebaut), Esszimmer, Wohnzimmer mit HARK Kaminofen, 2 Bädern und 5 weiteren Räumen die je nach Bedarf (Schlafzimmer, u.a.) unterschiedlich genutzt werden können. Diese Wohnung war bis zuletzt bewohnt.

Das 1. Obergeschoss wurde aktuell 2023 umfangreich altersgerecht umgebaut um auf einer Ebene zu wohnen.

Dabei wurde auch das Bad komplett erneuert und altersgerecht ausgestattet mit bodengleicher Dusche, behindertengerechtem Waschbecken und komfortablem "Dusch-WC" mit regulierbarer kalt/warm Bidetfunktion.

Im 2. OG mit Dachschrägen befinden sich 4 Räume und ein Duschbad mit WC und Waschbecken. Zwei Räume haben hier Zugang zu jeweils einem kleinen Balkon.

Zum Dachboden geht es über eine ausziehbare Deckenleiter.

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde über längere Zeit nicht bewohnt und ist komplett sanierungsbedürftig.

Das Haus ist voll unterkellert mit mehreren Räumen.

Vor dem Gebäude ist ein größerer gepflastert Pkw-Parkplatz und daneben befindet sich die Garage mit 2 Garagentoren.

Der Garten ist perfekt für die Nutzung im Sommer und wird von einem großen Kirschbaum überschattet. Der Schuppen bietet Platz für Fahrräder und Gartengeräte und in der überdachten Laube kann man auch bei regnerischem Wetter feiern.

Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf. Es liegt ein Wertgutachten über 431.000 EUR vor.

Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich in direktem Anschluss ein weiteres Grundstück (Bauplatz) mit 375 qm. Dieses Baugrundstück wird gesondert verkauft, kann aber auch mit dem bereits bebauten vorderen Grundstück mit dazu erworben/gekauft werden.

Ausstattung

Die Immobilie ist z.B geeignet für eine ganz große Familie oder z.B. auch für eine Familie mit zusätzlicher eigener/getrennter Wohnung für die Großeltern. Als Alternative kommt auch die Eigennutzung einer Wohnung und die Vermietung der anderen Wohnung in Betracht.

Durch die Möglichkeit den Bereich im 1. OG mit einer zusätzlichen Wohnungstür zu schließen könnte das Haus ggf. auch für 3 Parteien geeignet sein wie in früheren Jahren als dort ursprünglich 3 Familien getrennt gewohnt haben.

Die Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss verfügt über Parkettholzböden. Der Kaminofen sorgt im Winter für eine schöne wohlige Wärme im 1. OG. Die Räume sind hell und lichtdurchflutet.

Das Haus verfügt bereits überwiegend über eine Außendämmung. (Energiepass: Energiebedarf F)

Die Viessmann Ölheizung wurde im Jahr 2012 erneuert.

Im Außenbereich befindet sich in der Erde eine große Wasserzisterne in die Dachflächenwasser eingeleitet wird und die der Gartenbewässerung im Sommer dient.

Die Internetnutzungsmöglichkeit soll demnächst über einen beantragten Glasfaseranschluss (Telekom) weiter aufgewertet werden.

Durch die Umbauten und Vergrößerung einzelner Räume entsprechen die Grundrisspläne aus dem Baujahr 1954 nicht mehr an allen Stellen der derzeitigen Raumaufteilung.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

Lage

Die Immobilie liegt in Dautphetal - Friedensdorf. Mehrere Buslinien sind vorhanden und überregionale Ziele sind durch die Bahnlinie RB94 gut erreichbar. Im Ort finden Sie eine Bäckerei, einen Arzt und eine Apotheke die allesamt gut zu Fuß erreichbar sind. Zudem gibt es in Dautphetal diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

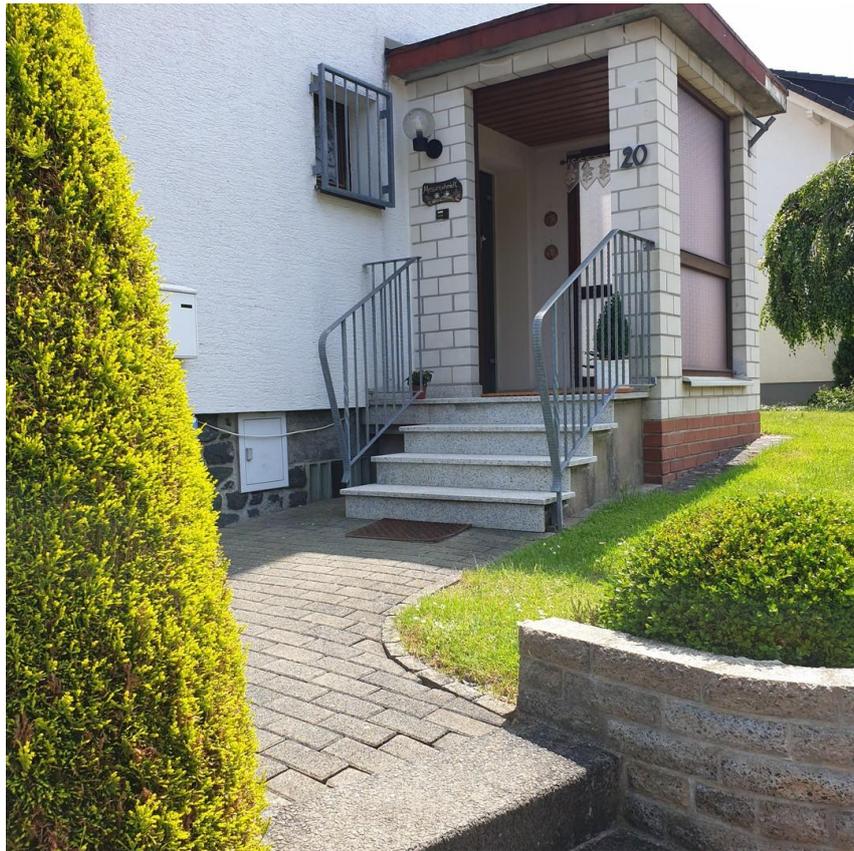
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Giebelseite u Parkplatz

Exposé - Galerie



Vorbau



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten u Schuppen

Exposé - Galerie



Garten



Giebelseite hinten

Exposé - Galerie



Giebelseite hinten



Giebelseite hinten

Exposé - Galerie



Hausseite vorne u Parkplatz



Garageneinfahrten

Exposé - Galerie



Gartenpumpe auf Zisterne



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garageneinfahrten



Giebelseite hinten

Exposé - Galerie



Garten



Hauseingang Vorbau



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG

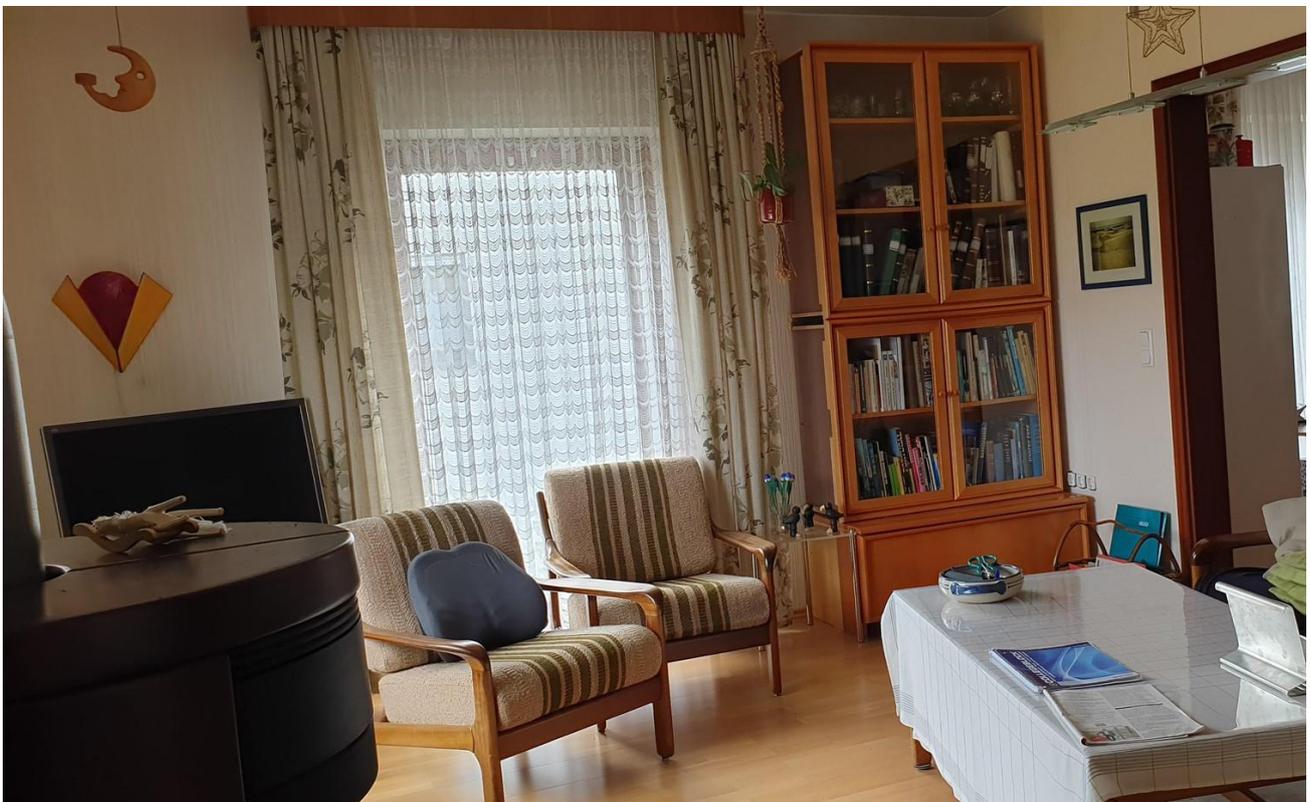


Wohn- u Esszimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Wohn- u Esszimmer 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Kaminofen 1. OG



Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Küche 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Treppe zum 2. OG



Treppe zum 1. OG



Schlaf- / Kinderzimmer 2. O

Exposé - Galerie



Schlaf- / Kinderzimmer 2. O

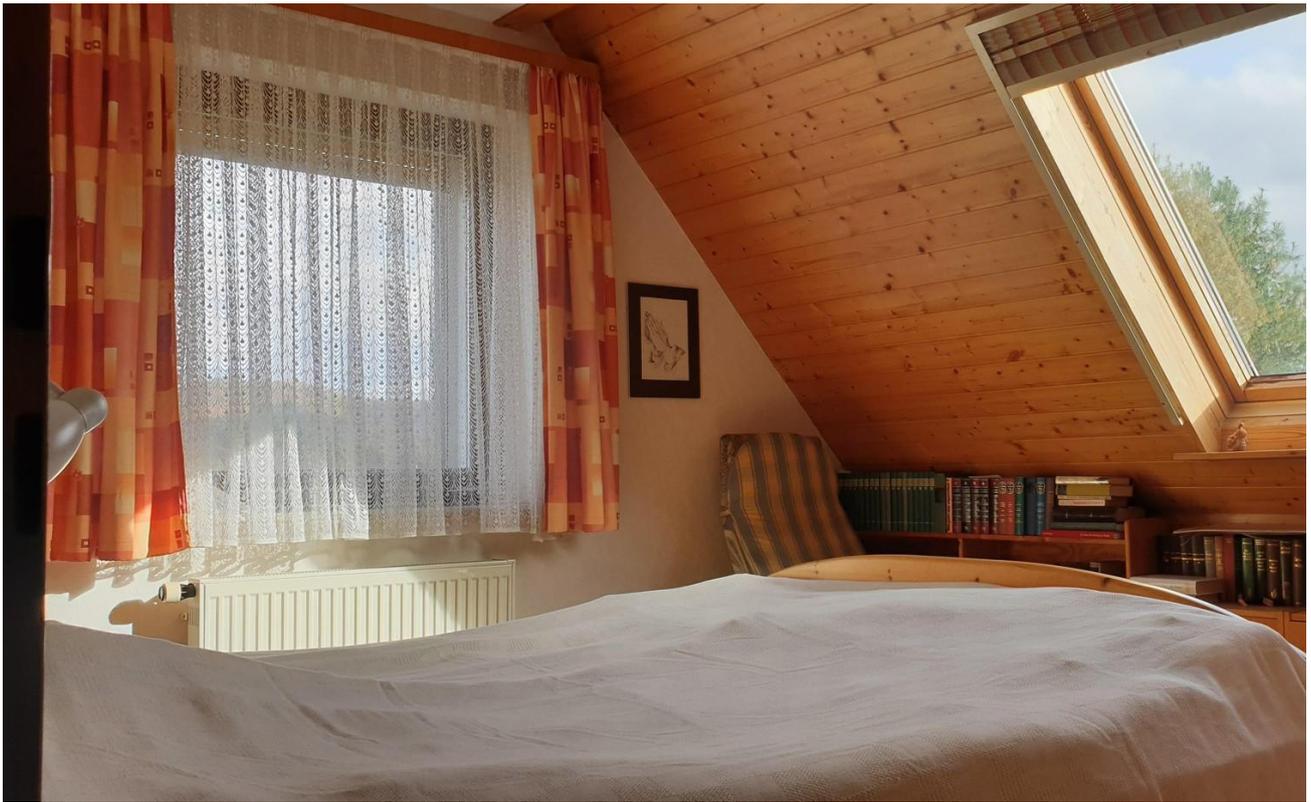


Duschbad 2. OG



Duschbad 2. OG

Exposé - Galerie



Schlaf- / Kinderzimmer 2. OG



Schlaf- / Kinderzimmer 2. O



Flur 2. OG

Exposé - Galerie



Garten



Gartenlaube

Exposé - Galerie

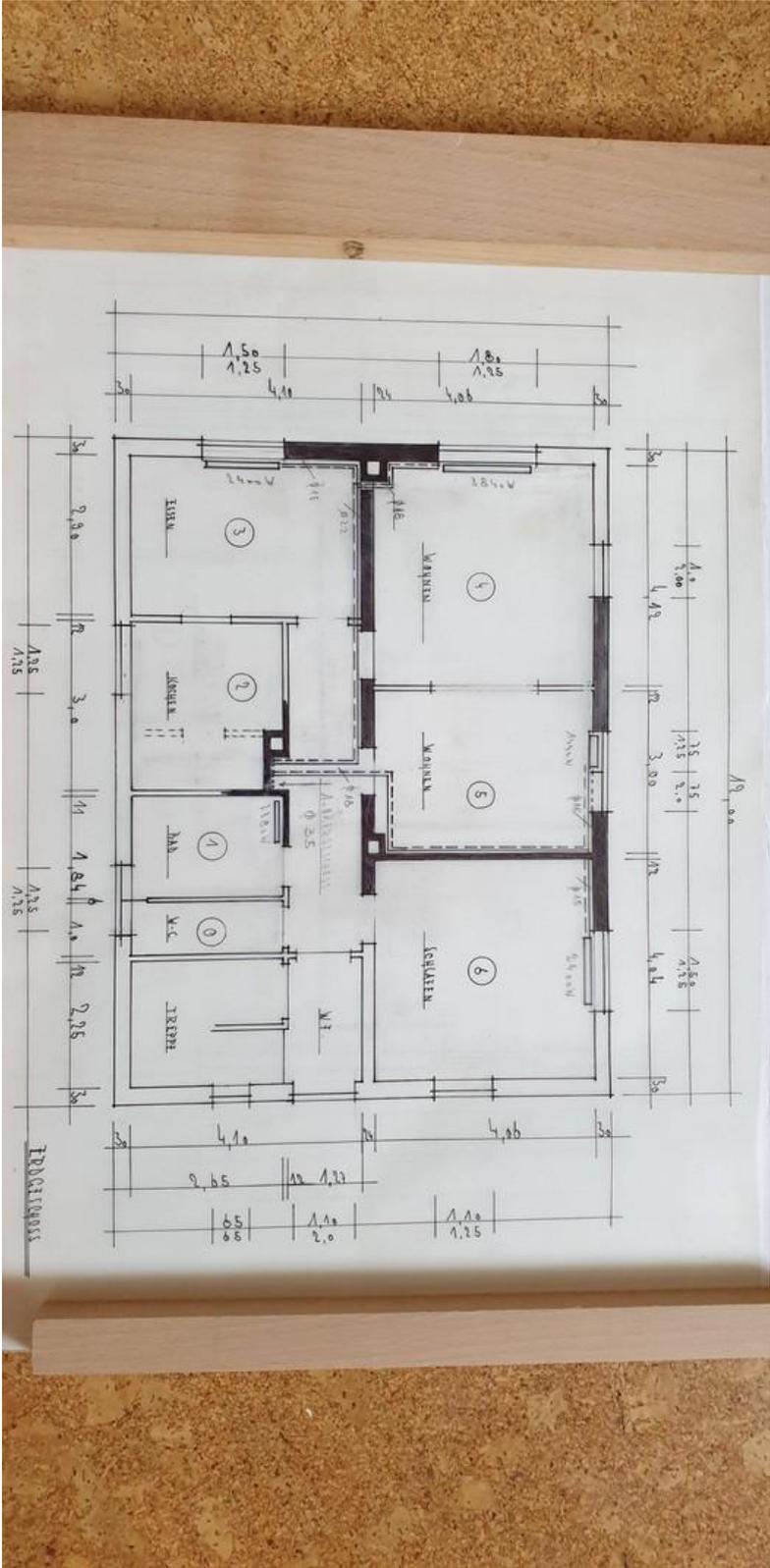


Garten

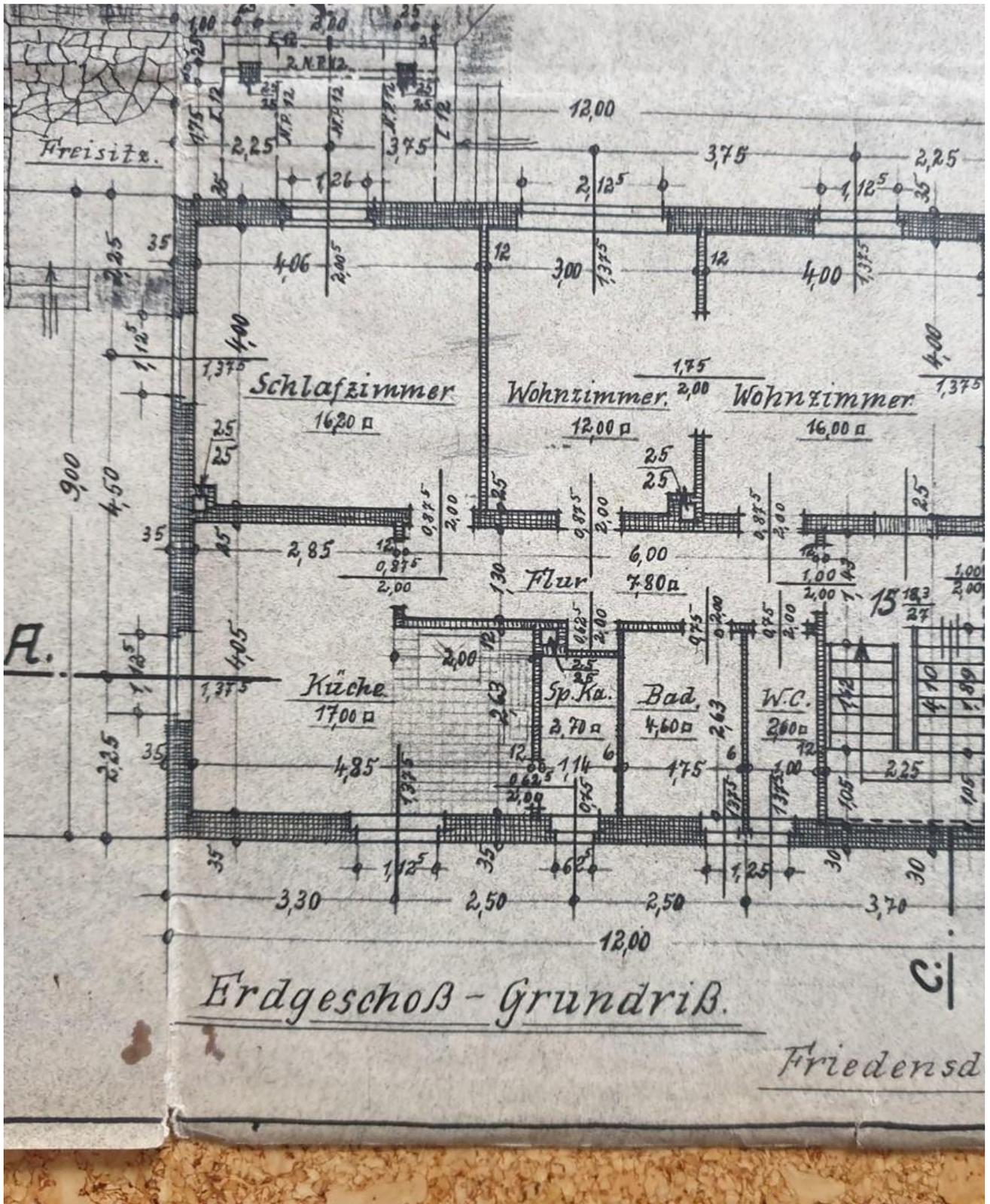


Giebelseite Garten

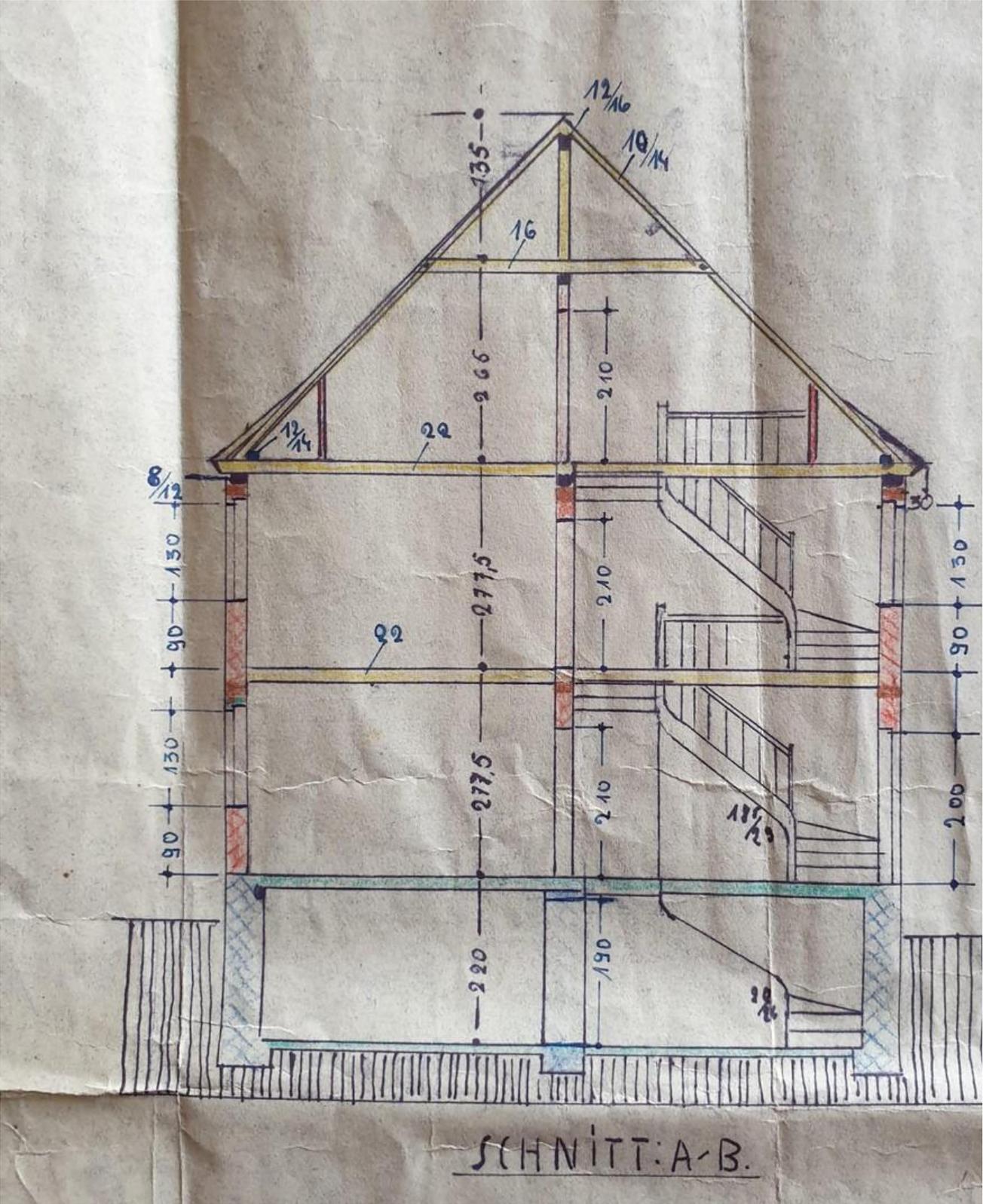
Exposé - Grundrisse



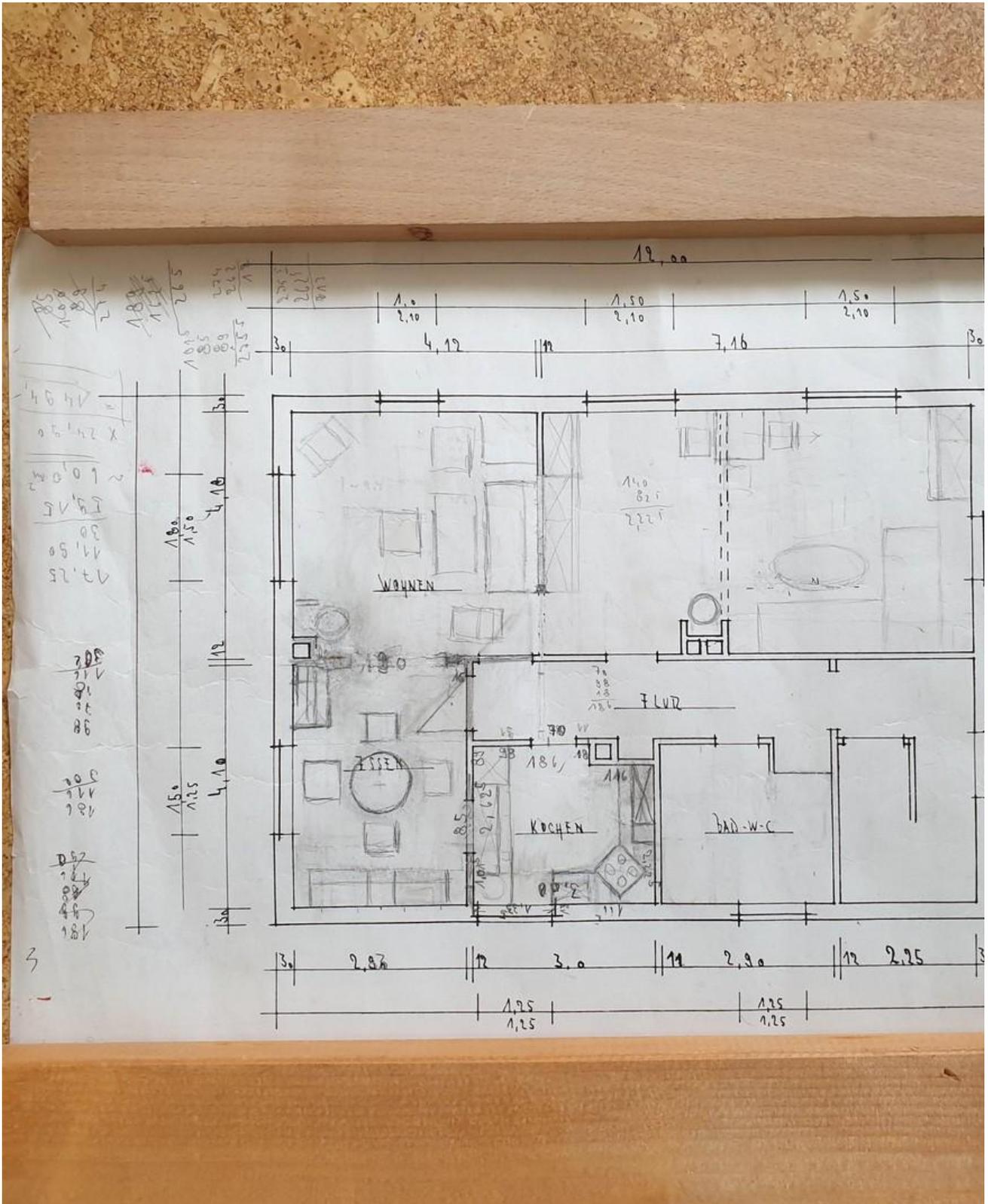
Exposé - Grundrisse



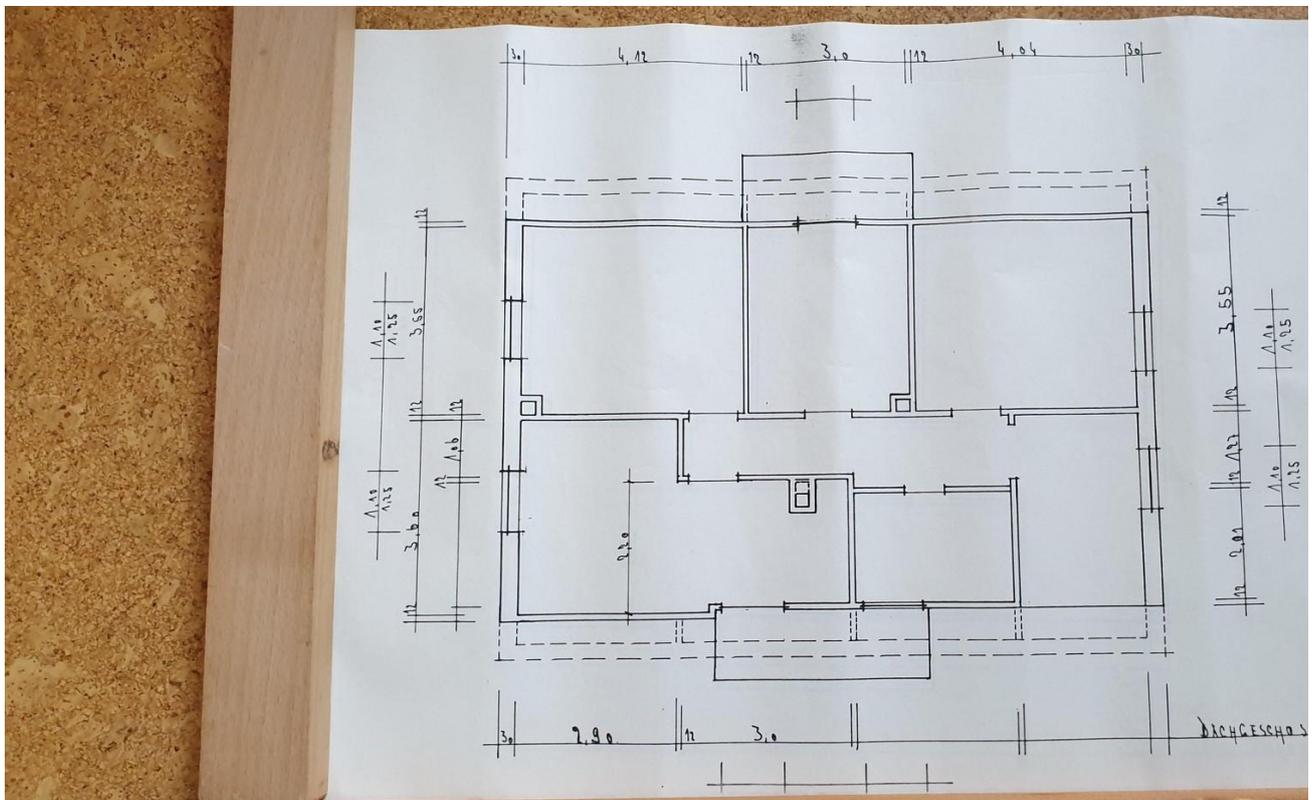
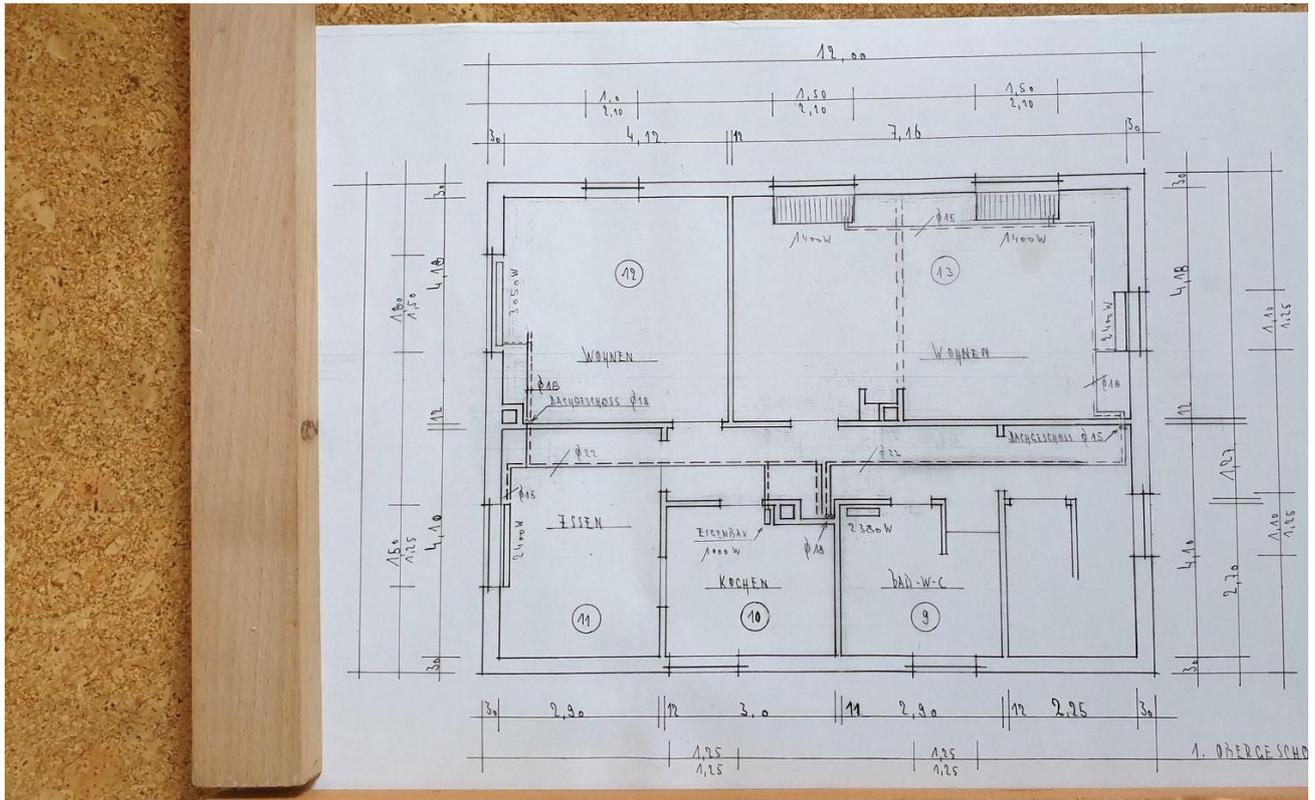
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

